

процентных ставок на кредиты и ужесточение условий его получения ставит всех игроков жилой недвижимости в сложное финансовое положение. Ожидается, что как и в конце 2008 года сегодня многие проекты на начальной стадии строительства будут «заморожены». Потенциальные покупатели займут выжидательную позицию в целях экономии и заключения более выгодных сделок.

Таким образом, проведенный анализ основных макроэкономических показателей рынка жилой недвижимости и расчет коэффициентов доступности жилья позволяют сделать следующий вывод: на фоне дефицита обеспеченности населения жилой недвижимостью текущая рыночная ситуация предвещает не лучшие прогнозы. Высокие процентные ставки по кредитам, повышение темпов инфляции, снижение доходов населения постепенно приведут к снижению платежеспособного спроса, уменьшению количества сделок на рынке, снижению предложения жилых объектов.

#### Список литературы

1. Федеральная служба государственной статистики (<http://www.gks.ru/>)
2. Уральская палата недвижимости (<http://upn.ru/>)
3. «Северная казна» объединяется //Газета о недвижимости есть вариант! № 2, - с. 19, -2015г.- Екат.
4. Интерфакс: новости (<http://www.interfax.ru/business/413430>).
5. Постановление Правительства РФ от 17 декабря 2010 г. N 1050 "О федеральной целевой программе "Жилище" на 2011 - 2015 годы"// <http://base.garant.ru/12182235/>

### ИЗМЕРЕНИЕ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИХ ЭФФЕКТОВ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ НА ТЕРРИТОРИИ<sup>57</sup>

УДК 332.05

*Глухих П.Л.  
Научный сотрудник, канд. экон. наук  
ИЭ УРО РАН  
г. Екатеринбург*

**Аннотация:** Статья посвящена оценке влияния внешних эффектов (экстерналий) от предпринимательской деятельности, воздействующих на социально-экономическое положение территории. Обосновывается разработанная методика измерения положительных и отрицательных внешних

---

<sup>57</sup> Публикация подготовлена при поддержке гранта РГНФ-Урал № 14-12-66026 «Научно-методические основы диагностики, измерения и оценки эффектов пространственной локализации территориальных социально-трудовых систем»

эффектов предпринимательской деятельности. На примере регионов России показан основной социально-экономический эффект от малого и среднего предпринимательства.

**Abstract:** this Article assesses the influence of external effects (externalities) from business activities that affect the socio-economic situation of the territory. Substantiates the technique of measurement of positive and negative externalities of business activities. For example, regions of Russia shows the main socio-economic impact of small and medium enterprises.

**Ключевые слова:** эффекты предпринимательской деятельности, предпринимательство, развитие территории, оценке влияния, методика

В условиях финансовой централизации в последние десятилетия территории стали существенно различаться по уровню экономического развития. Для сбалансированного функционирования территорий и преодоления существующих проблем требуется повышение благоприятного взаимовлияния факторов ее развития. На возникающие проблемы большое влияние оказывают институциональные условия: инвестиции в реальный сектор экономики, государственная поддержка финансовой системы, изменение государственных расходов, управление спросом и т.п. Как известно, перечисленные условия оказывают важное благоприятное влияние, поэтому они часто рассматриваются как факторы развития территории как на региональном, так и на муниципальном уровне.

Одним из таких факторов, сглаживающих территориальные различия и способствующих достижению баланса социальных и экономических компонентов территориальной системы, по мнению научного и бизнес сообществ, является малое предпринимательство. Нельзя не согласиться, что малое предпринимательство, действительно, может позитивно влиять на территорию, в пределах которой оно осуществляется, но можно ли установить влияние от потенциальных и функционирующих предпринимателей на развитие территории: благоприятное или негативное воздействие они оказывают, а также как сократить отрицательное влияние и увеличить положительное, повысив общую результативность. Не отрицая перечисленные факторы развития, необходимо выявить и систематизировать влияние предпринимательской деятельности на территорию его размещения.

Субъекты малого предпринимательства оказывают разностороннее влияние на территорию. Оценка и управление таким воздействием может усилить благоприятное влияние и сократить нежелательные внешние эффекты. Под внешним эффектом понимаются выгоды или издержки для общества или какого-нибудь участника от действия «третьего лица» без выплаты или получения соответствующей компенсации [1]. Систематизировав сложившуюся практику влияния предпринимательской деятельности на территорию, можно выделить два взаимосвязанных направления воздействия: положительные и отрицательные внешние эффекты. Влияние может быть благоприятным, если

оно сопровождается увеличением полезности, активно не задействованного объекта или субъекта, в том числе на территории которого расположены предприниматели, в этом случае образуется положительный внешний эффект, а полученный прирост можно назвать внешними выгодами данного процесса. Отрицательным внешним эффектом называются негативные воздействия экономических агентов на третьих субъектов, которые испытывают дополнительные издержки и/или вынуждены сокращать получаемый объем полезности, тогда величина недополученных благ именуется внешними затратами.

Для комплексной характеристики воздействия предпринимательской деятельности на территорию и оценке этого значения систематизируем положительные и отрицательные внешние эффекты, являющиеся следствием этого процесса.

Внешние выгоды складываются из существования таких количественных положительных эффектов, как повышение совокупного объема производства, повышение налоговых поступлений в местные бюджеты, повышение личного и располагаемого дохода предпринимателя, а также следующих качественных положительных эффектов [2]: реализует личные способности индивида в предпринимательской деятельности, увеличивает внедрение инноваций, формирует «средний класс» путем увеличения количества собственников, повышает рыночную конкуренцию, улучшает оптимизацию хозяйственной структуры муниципальной экономики и др.

Внешние затраты возникают под влиянием таких отрицательных эффектов, как сокращение налоговых поступлений в бюджетную систему; увеличение расходов на поддержку предпринимательства, а также складываются из существования следующих качественных отрицательных эффектов: усиление неравномерности развития территорий; повышение риска финансовой несостоятельности (банкротства) субъекта предпринимательства; снижение отраслевой мобильности; сохранение пониженной эффективности использования факторов производства и др.

Конечным результатом влияния предпринимательской деятельности на территорию является совокупный результат положительного и негативного воздействия. Осуществление предпринимательской деятельности является причиной образования ранее не недостаточно исследуемого эффекта, далее именуемого «итоговым показателем влияния», под которым понимается разница между внешними выгодами от положительных эффектов и внешними затратами от отрицательных эффектов на социально-экономическое развитие территории.

Таким образом, систематизация эффектов влияния предпринимательской деятельности на территорию позволила выявить, внешние выгоды, складывающиеся из существования положительных эффектов как количественного, так и качественного характера, а также воздействия внешних затрат на территорию как последствия этого процесса по причине образования количественных и качественных отрицательных эффектов. В результате территория испытывает влияния от предпринимательской деятельности в

размере внешних выгод уменьшенных на величину понесенных внешних затрат.

Процедура измерения влияния предпринимательской деятельности на территорию должна основываться на следующих принципах формирования и применения: объективности учета, предполагающее непредвзятое применение достоверных сведений об объекте и субъекте исследования; модульности влияния сгруппированного по характеру оказываемого воздействия, например, положительного и отрицательного; системности исследования, включающего целостность и комплексность взаимовлияния субъекта и объекта; сравнимости результатов исследования по территориям; динамизма показателей оценки влияния предпринимательской деятельности, учитывающих временные изменения и тенденции; адаптируемости использования методики под конкретные задачи исследования.

При выполнении представленных выше принципов, оценка влияния предпринимательской деятельности на социально-экономическое развитие территории способствует достижению следующих задач:

- выявление основных положительных и отрицательных внешних эффектов предпринимательской деятельности;
- анализ величины влияния предпринимательской деятельности на различные сферы территории;
- расчет внешних выгод как суммарного результата положительных эффектов;
- вычисление значения внешних затрат как общей величины всех отрицательных эффектов;
- определение итогового показателя влияния как разницы внешних выгод и затрат от предпринимательской деятельности.

Сформулированные задачи позволяют определить сферы оценки территории, на которые оказывают воздействие предпринимательства. Наибольшее влияние результаты предпринимательской деятельности оказывают на следующие сферы территории: совокупный объем производства, налоговые поступления в бюджетную систему, уровень инвестиций, расходы бюджетной системы на поддержку предпринимательства. Анализ указанных сфер позволяет оценить направления такого воздействия. В рамках каждой сферы оценки возможно осуществление нескольких направлений влияния с соответствующими эффектами.

Для апробации разработанного методического обеспечения оценки влияния предпринимательской деятельности на социально-экономическое развитие территории был произведен расчет величины такого воздействия для регионов России. В качестве базового положительного эффекта была взята сфера «налоговые поступления в бюджетную систему». Поскольку государственные органы не предоставляют сведения по налоговым поступлениям в разрезе малого предпринимательства, тот был взят наиболее близкий показатель «Объем исчисленных налогов от специальных налоговых режимов» [3]. Для сопоставления в качестве базового отрицательного эффекта была взята сфера «расходы бюджетной системы на поддержку

предпринимательства». Наиболее адекватным показателем выступил «объём субсидий из федерального бюджета на государственную поддержку малого и среднего предпринимательства» [4].

На рисунке 1 показаны регионы, в которых налоговые поступления многократно (более всего в г. Москве) превышают объём государственной поддержки малого и среднего предпринимательства.

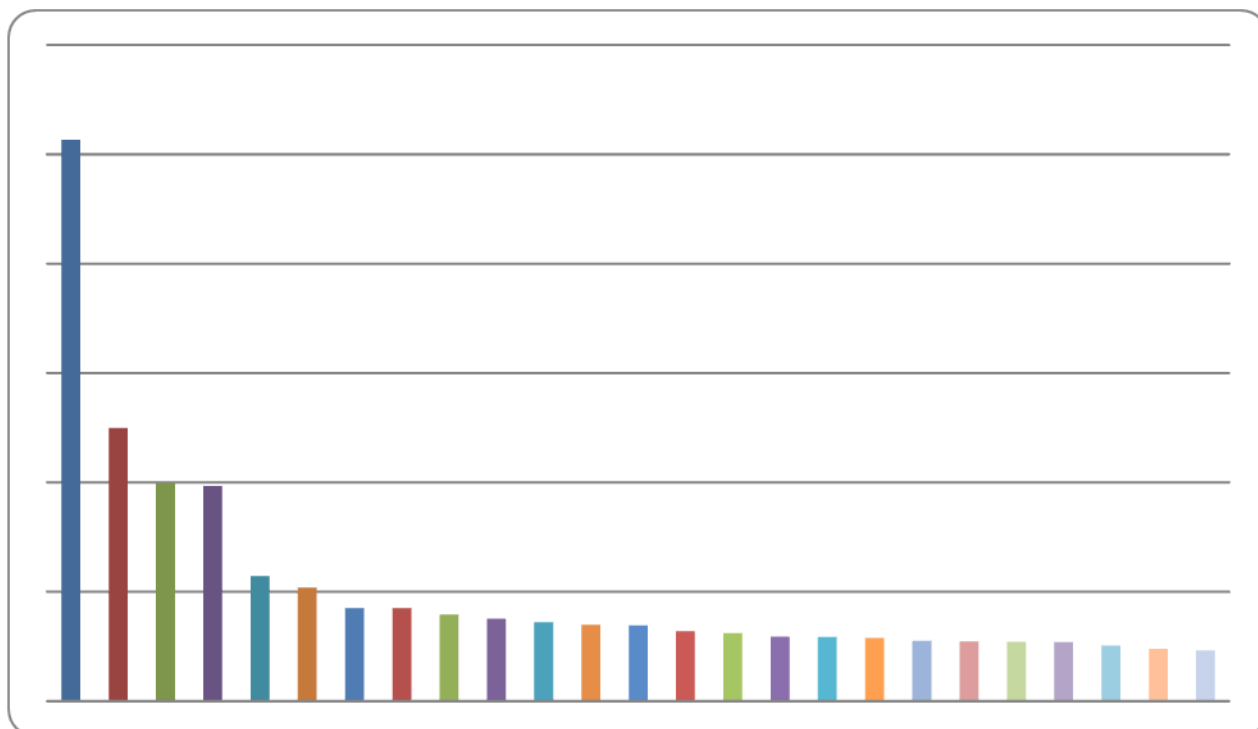


Рисунок 1 – Регионы с максимальным превышением исчисленных налогов от специальных режимов над объёмом субсидий из федерального бюджета на государственную поддержку малого и среднего предпринимательства в 2013 году, тыс. руб.

В относительном выражении поступления от бизнеса превышают господдержку на него в среднем по регионам России в 20 раз (максимальное в 153 раза – г. Москва, минимальное – 0,53 Чеченская Республика).

В результате апробации методики оценки внешних эффектов (экстерналий) от предпринимательской деятельности, воздействующих на социально-экономическое положение территории отмечены следующие особенности его применения:

- расчет показателя в стоимостном эквиваленте позволяет оценивать вклад предпринимательской деятельности в развитие территории, а также сравнить его совокупное итоговое влияние с другими факторами развития и принять решение о более выгодном использовании ресурсов с целью получения наибольшей отдачи для территории, то есть определить эффективность вложений в развитие предпринимательства;

- использование методического обеспечения не требует проведения опросов и экспертных оценок, а рассчитывается на существующих показателях;

– одновременно можно производить расчет неограниченного количества территорий, а также отслеживать динамику по одной территории за разные временные периоды.

В результате апробации авторского методического обеспечения произведен расчет величины влияния от предпринимательской деятельности для регионов России. Установлено, что методическое обеспечение применимо для разнообразных территорий, независимо от структуры хозяйства и уровня развития, однако эти факторы оказывают определяющее влияние на значение эффектов.

### **Список литературы**

1. Глухих П.Л. Эффект нового предпринимателя: кто упускает выгоду? // Финансы и бизнес. – 2012. – №3. – С. 161-176
2. Андреева Е. Л. Организационно-управленческие структуры фирм в условиях интернационализации предпринимательства // Стратегическое и проектное управление. - 2013. - С. 179-188
3. Отчеты о налоговой базе и структуре начислений по налогам и сборам [Электронный ресурс]. ФНС. URL: [http://www.nalog.ru/rn66/related\\_activities/statistics\\_and\\_analytics/forms/](http://www.nalog.ru/rn66/related_activities/statistics_and_analytics/forms/) (дата обращения: 15.03.2015)
4. Малое и среднее предпринимательство в России [Электронный ресурс]. Федеральная служба государственной статистики. URL: [http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat\\_main/rosstat/ru/statistics/enterprise/reform/](http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/enterprise/reform/) (дата обращения: 15.03.2015)

### **ВЗАИМОСВЯЗЬ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТИ, РИСКОВ, ДОХОДНОСТИ И СТОИМОСТИ ДЕВЕЛОПЕРСКИХ ПРОЕКТОВ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ**

УДК 69.338.45 (075.8)

***Караваева Наталья Михайловна***

*Соискатель, старший преподаватель  
кафедры экономики и управления строительством и рынком недвижимости  
Высшей школы экономики и менеджмента*

*Уральского федерального университета имени первого Президента России  
Б.Н. Ельцина, г. Екатеринбург, Россия*

***Платонов Анатолий Михайлович,***

*доктор экономических наук, профессор, заведующий кафедрой экономики и  
управления строительством и рынком недвижимости*

*Высшей школы экономики и менеджмента  
Уральского федерального университета имени первого Президента России  
Б.Н. Ельцина, г. Екатеринбург, Россия*